

Un plafonnement de l'indexation pour les «passoires énergétiques» est évoqué à Bruxelles, mais la pertinence du PEB est questionnée.

# L'absence d'uniformité du PEB entre les Régions critiquée

EWA KUCZYNSKI

**L**es critiques pleuvent sur le certificat de performance énergétique (PEB, pour performance énergétique des bâtiments). Sur sa méthode de calcul et sa grille de scores plus précisément. Les labels octroyés d'une Région à l'autre sont pointés du doigt. Des écarts significatifs sont en effet observés pour un même bien d'une Région à l'autre, et plus particulièrement à Bruxelles, comme le pointe le Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires (SNPC).

Une aberration pour l'association, qui questionne la pertinence d'un outil moins objectif qu'il en a l'air et qui souligne, au-delà de l'interdiction d'indexer les loyers des passoires énergétiques qui se profile, le fait qu'un «mauvais PEB» est fortement susceptible de détourner un acheteur potentiel ou un

candidat locataire d'un bien immobilier. En outre, les propriétaires dont le PEB est moins bon qu'escompté sont, d'après Éric Mathay, le président du SNPC, contraints de pratiquer des tarifs plus bas pour leurs loyers: «La différence, pour un bien du même type, peut aller jusqu'à 195 euros par mois», s'exclame-t-il.

## Bruxelles, plus stricte?

Selon les différentes échelles établies dans les Régions, et d'après une simulation effectuée par Marie Smekens, ingénieure et certificatrice agréée, une maison de petite taille d'une surface de plancher chauffé de 152 mètres carrés, sans isolation particulière, mais avec des doubles vitrages et une chaudière à condensation, obtiendrait un PEB «D» en Wallonie, «D» en Flandre, et... «G» à Bruxelles. Selon la certificatrice, ces écarts s'expliquent par une méthode de calcul dissemblable, mais aussi en raison de la différence dans les éléments pris en

compte lors du relevé et du calibrage des échelles. «Je pense qu'à Bruxelles, le logiciel est conçu pour que seuls les appartements avec beaucoup de surface mitoyenne soient bien classés», ajoute-t-elle.

## Une harmonisation pour 2025

Au cabinet d'Alain Maron, ministre bruxellois de l'Énergie, on concède qu'il existe une certaine disparité dans la méthodologie de calcul. «La méthode de calcul est commune à 70%, mais des différences subsistent», explique Joël Solé, chef de cabinet.

Toutefois, cette méthode de calcul serait en passe d'être uniformisée. «Les Régions prévoient d'atterrir en 2025 avec une méthode unique», ajoute Joël Solé. En corollaire, l'Union européenne réfléchit à imposer une réforme, avec, peut-être à la clé, une forme d'alignement sur les labels PEB.

**«Les Régions prévoient d'atterrir en 2025 avec une méthode unique.»**

JOËL SOLÉ  
CHEF DE CABINET  
D'ALAIN MARON

LIRE EN PAGES 6 ET 7

## L'absence d'uniformité du PEB entre les Régions critiquée

Un plafonnement de l'indexation pour les «passoires énergétiques» est évoqué à Bruxelles, mais la pertinence du PEB est questionnée.

Les critiques pleuvent sur le certificat de performance énergétique (PEB, pour performance énergétique des bâtiments). Sur sa méthode de calcul et sa grille de scores plus précisément.

Les labels octroyés d'une Région à l'autre sont pointés du doigt. Des écarts significatifs sont en effet observés pour un même bien d'une Région à l'autre, et plus particulièrement à Bruxelles, comme le pointe le Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires (SNPC).

Une aberration pour l'association, qui questionne la pertinence d'un outil moins objectif qu'il en a l'air et qui souligne, au-delà de l'interdiction d'indexer les loyers des passoires énergétiques qui se profile, le fait qu'un «mauvais PEB» est fortement susceptible de détourner un acheteur potentiel ou un candidat locataire d'un bien immobilier. En outre, les propriétaires dont le PEB est moins bon qu'escompté sont, d'après Éric Mathay, le président du SNPC, contraints de pratiquer des tarifs plus bas pour leurs loyers: «La différence, pour un bien du même type, peut aller jusqu'à 195 euros par mois», s'exclame-t-il.

## Bruxelles, plus stricte?

Selon les différentes échelles établies dans les Régions, et d'après une simulation effectuée par Marie Smekens, ingénieure et certificatrice agréée, une maison de petite taille d'une surface de plancher chauffé de 152 mètres carrés, sans isolation particulière, mais avec des doubles vitrages et une chaudière à condensation, obtiendrait un PEB «D» en Wallonie, «D» en Flandre, et... «G» à Bruxelles.

Selon la certificatrice, ces écarts s'expliquent par une méthode de calcul dissemblable, mais aussi en raison de la différence dans les éléments pris en compte lors du relevé et du calibrage des échelles. «Je pense qu'à Bruxelles, le logiciel est conçu pour que seuls les appartements avec beaucoup de surface mitoyenne soient bien classés», ajoute-t-elle.

# Une harmonisation pour 2025

Au cabinet d'Alain Maron, ministre bruxellois de l'Énergie, on concède qu'il existe une certaine disparité dans la méthodologie de calcul. «La méthode de calcul est commune à 70%, mais des différences subsistent», explique Joël Solé, chef de cabinet.

Toutefois, cette méthode de calcul serait en passe d'être uniformisée. «Les Régions prévoient d'atterrir en 2025 avec une méthode unique», ajoute Joël Solé. En corollaire, l'Union européenne réfléchit à imposer une réforme, avec, peut-être à la clé, une forme d'alignement sur les labels PEB.

Ewa Kuczynski

L'Echo, 16 septembre 2022, pages 6 et 7

## Variabilité d'une Région à l'autre, le certificat de performance énergétique est contesté



Devenu incontournable dans l'immobilier, le certificat de performance énergétique (PEB) est en passe de déterminer si un propriétaire a le droit, ou non, d'indexer le loyer d'un bien. Tel est, en tout cas, le projet sur lequel les exécutifs wallon et bruxellois planchent. Pourtant, ce même certificat n'est pas épargné par les critiques. Selon le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC), la pertinence de cet outil devrait être remise en question. L'association pointe le fait qu'une habitation identique aboutisse à des PEB aux scores différents dans les trois Régions du pays. En cause, les écarts qui existent au niveau des échelles en Flandre, en Wallonie et à Bruxelles.

De quoi créer certains propriétaires. Valable pour une période de dix ans, le PEB figure parmi les diagnostics immobiliers à réaliser avant la vente ou la mise en location d'un logement. Concrètement, il indique la consommation théorique annuelle calculée par mètre carré de surface brute de plancher d'habitation. Plus cette valeur est petite, meilleure est la classe énergétique d'un bien, et plus faible est la consommation en énergie de ce bien par rapport au nombre de mètres carrés qu'il renferme.

Cette classification, symbolisée par une lettre («A» pour la meilleure performance énergétique, et «G» pour la moins bonne, sauf en Flandre où le score «G» n'existe pas), revêt donc une importance particulière. Pourtant, il semblerait qu'un même bien obtienne un PEB nettement moins bon par le simple fait d'être localisé dans une autre Région.

**Jusqu'à 195 euros de différence de loyer**  
D'après le SNPC, une habitation en Région bruxelloise serait considérée comme très énergivore à partir de 245 kWh/m<sup>2</sup>/an, alors que ce même bien en Région flamande et en Région wallonne obtiendrait un score bien moindre. «Une aberration!», vitupère Eric Mathys, président de la régionale bruxelloise du SNPC. D'après lui, ces nouvelles normes en discussion et de la crise énergétique, un «mauvais PEB» est fortement susceptible de décourager un acheteur potentiel ou un candidat locataire d'un bien.

En outre, les propriétaires dont le PEB est moins bon qu'ils comptent sont contraints de pratiquer des tarifs plus bas pour leurs loyers, de ne pas louer à un exercice quelconque ou de louer à un loyer inférieur qu'un propriétaire avec un PEB «A» ou «D» pour un bien du même type. La différence peut aller jusqu'à 195 euros par mois, explique-t-il.

«Certains politiques imaginent désormais utiliser ce certificat PEB pour le lier à une limitation de l'indexation des loyers. Mais où va-t-on?»

**«À Bruxelles, les résultats chutent»**  
Les critiques sont-elles justifiées? Afin de nous des informations plus précises sur ces écarts, nous avons pu contacter avec une certificatrice agréée. Ingénieure, Marie Smeekens compte plus de 4000 certificats PEB établis en Flandre, en Wallonie et à Bruxelles. À notre demande, elle a introduit les mesures de deux biens (une petite maison moins bien isolée de surface de plancher chauffée de 90 mètres carrés, et une maison de surface de plancher chauffée de 500 mètres carrés entièrement rénovée), dans les logiciels de chaque Région.

Ainsi, une maison entièrement rénovée de grande taille obtient une classification de «A» en Wallonie, de «B» en Flandre et «C» à Bruxelles, tandis que la différence pour une maison de petite taille sans isolation particulière, mais avec des doubles vitrages et une chauffage à consommation, est plus marquée: elle obtient un PEB «D» en Wallonie, «E» en Flandre, et... «G» à Bruxelles (voir tableau ci-dessous). «En Flandre et en Wallonie, c'est relativement similaire, mais à Bruxelles les résultats chutent», commente Marie Smeekens.

Au regard de ces chiffres, il est aisé de l'apercevoir qu'il subsiste, pour un même bien, une disparité dans les scores mais aussi au niveau des échelles.

D'après Marie Smeekens, les méthodes de calcul et de relevé sont différentes dans chaque Région. «Chaque Région dispose d'un logiciel dans lequel nous rentrons les mesures. Une fois ces données encodées, le programme délivre un certificat selon sa méthode de calcul. Quant au protocole, les données encodées dans chaque Région diffèrent. Par exemple, à Bruxelles, des murs qui font 25 cm de brique ou 20 centimètres de bois sont classés de la même manière. En Wallonie, les cages d'escalier qui donnent vers les caves doivent être décomptées, tandis qu'à Bruxelles, on fait comme si elles n'existaient pas, etc. Nous avons aussi parfois recours à des valeurs par défaut, qui diffèrent aussi d'une Région à l'autre, ce qui explique toutes ces différences».

Joël Solé, chef de cabinet d'Alain Maron, ministre bruxellois de l'Énergie, concède qu'il existe des différences entre les trois Régions. «Le PEB est discuté très largement au sein des trois Régions, mais les normes qui viennent s'y accorder ne sont pas uniformisées [...] La méthode de calcul est commune à 70%, mais des différences subsistent».

Mais ces dissimilitudes ne s'arrêtent pas là. L'experte ajoute qu'il existe aussi une différence dans les catégories des échelles, ce qui explique les écarts des scores pour les labels PEB. «Je pense qu'à Bruxelles, le logiciel est conçu pour que seuls les appartements avec beaucoup de pièces mitoyennes soient bien classés», ajoute-t-elle.

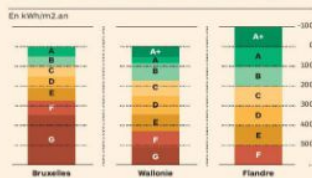
**Comparer ce qui est comparable?**  
Chez Bruxelles Environnement, les spécialistes confirment cette différence de cadrage, mais ajoutent: «L'échelle des classes énergétiques a été créée conformément à la norme européenne d'application sur base du parc des logements de la Région bruxelloise», explique Yves Mortehan, chef de département.

La moyenne du parc doit se situer entre D et E, et le niveau d'exigence pour un logement neuf doit se trouver entre B et C. La Région bruxelloise possède une part importante d'appartements. Un appartement ou une maison mitoyenne aura des surfaces de dépendance bien moindres qu'une maison quatre façades. Son score énergétique sera dès lors meilleur, ce qui explique ces différences. En outre, pour les logements neufs, la Région bruxelloise a posé des exigences strictes, où les classes plus performantes sont moins consommatrices. Le reste de l'échelle étant défini sur cette base, la classe F commence, à Bruxelles, à 295 kWh/m<sup>2</sup>/an (contre 425 en Wallonie et 400 en Flandre).

Peut-on dès lors parler de critères plus stricts? «Les classes de PEB dans les deux autres Régions sont moins exigeantes en valeur absolue mais en principe, elles sont aussi strictes par rapport au type de logement de la Région en question», argumente Yves Mortehan. «C'est la même chose, mais organisée dans les trois Régions différemment du pays».

En d'autres termes, si l'on souhaite comparer des biens dans la même Région, il est préférable de se référer à la classe énergétique (donc au PEB). Mais si l'on souhaite établir un parallèle entre des logements se situant dans des Régions différentes, il est plus approprié de se référer à la consommation d'énergie primaire en kWh/m<sup>2</sup>/an. Pourtant, les simulations que nous avons réalisées montrent qu'il y a des écarts dans ces consommations énergétiques primaires observées. Là encore, Yves Mortehan argumente:

### ÉCHELLE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE SELON LA RÉGION



### COMPARAISON GLOBALE DES PEB ENTRE LES RÉGIONS POUR DEUX BIENS



Source: Simulations effectuées le 13/09/2022 par Marie Smeekens, ingénieure en certification énergétique.

«Les méthodes de calcul et les valeurs par défaut ne sont pas identiques, ce qui explique ces différences. Mais lorsque vous encodent un bien dans toutes les valeurs sont communes, et qu'il n'y a donc pas de valeurs par défaut, le résultat est très proche».

Le fait est que ce manque d'homogénéité ne cause pas des traces qu'aux propriétaires. «Cela complique la prise en compte de la performance des biens sur le marché immobilier. C'est aussi difficile pour les banques de valoriser une habitation dans ces circonstances», commente Salim Chamcham, économiste pour ImmoLab Wallonie. Valéry Hallou, porte-parole de BNP Paribas Fortis, corrobore: «Pour éviter toute confusion liée aux PEB, nous avons décidé de lier le taux d'intérêt du prêt hypothécaire à l'efficacité énergétique du logement, mais sur une même base pour toutes les Régions. Si la performance énergétique de la maison ne dépasse pas 190 kWh/m<sup>2</sup>/an, le client bénéficie automatiquement d'une réduction de 0,10% sur le taux d'intérêt. Il n'est toutefois pas impossible que les banques induisent de plus en plus les PEB dans les financements de la maison: à très bon PEB et ceux-là très mauvais PEB augmentent encore».

Dans une volonté d'harmonisation, les Régions sont en pleine concertation, depuis deux ans, pour uniformiser leur méthode de calcul. «Les Régions prévoient d'atterrir en 2025 avec une méthode unique», explique Joël Solé.

L'Union européenne réfléchit aussi à imposer une réforme, avec, peut-être, à la clé, une forme d'alignement des labels. «On pourrait donc se trouver face à un alignement beaucoup plus pertinent à une méthode de calcul unifiée entre les Régions et ensuite, une directive européenne qui caractérise l'uniformisation des labels PEB», conclut Joël Solé.

**195€**  
La différence peut aller jusqu'à 195 euros de loyer par mois en fonction du PEB.



### Commentaire

Isabelle Dykmans



### Le PEB est-il à la hauteur de ses responsabilités?

Interdire aux propriétaires d'une passoire énergétique d'indexer le loyer de leur locataire, c'est une idée qui a du sens et qui rencontre deux objectifs: inciter les propriétaires à rénover et éviter que les locataires ne soient égarés par la première fois par leurs factures énergétiques et une seconde par l'indexation de leur loyer. De plus, il suffirait de se fier au certificat PEB de l'habitation pour décider si elle fait ou non partie des passoires énergétiques. Simple, clair et objectif. Du moins en théorie. Car la pratique est moins limpide.

Après qu'il est passé d'un document plus ou moins anecdotique, une formalité - de plus - à réaliser lors de la vente ou de la mise en location d'un bien immobilier, le PEB a acquis depuis la crise énergétique un poids considérable. Certains agents immobiliers en parlent désormais comme le critère numéro 1 des candidats acheteurs, qui relèguent la terrasse et l'espace de télétravail bien derrière. Le PEB s'impose aussi dans la fiscalité. Par exemple, en Région bruxelloise, dès avril 2023, un acheteur qui parvient à signer deux lettres dans le PEB de son habitation pourra bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement. Que la performance énergétique des bâtiments devienne un levier dans la rénovation énergétique du parc immobilier est normal et tout à fait souhaitable.

Mais lorsque l'on confère tant de pouvoir à un certificat, il ne doit y avoir aucun doute possible sur son objectivité et sur sa clarté. Or, sur ces points, le bât blesse. Par exemple, pour un même niveau de consommation, la Région bruxelloise dégrade le PEB rouge tandis que la Flandre et la Wallonie sont moins sévères. Certes, cela s'explique par le fait que le parc immobilier de chaque Région - et donc la performance énergétique de référence - est différent. De même, le fait qu'un bien puisse passer d'un PEB «D» à un PEB «B» en 10 ans s'explique par des règles devenues plus strictes, en même temps que le métier de certificateur s'est professionnalisé. Quant au constat que la consommation théorique indiquée sur le certificat est presque toujours plus élevée que la consommation réelle, c'est là aussi une hypothèse, nécessaire pour réaliser ce genre d'exercice.

Bref, tout s'explique toujours, mais en termes de confiance dans l'outil de mesure, on doit pouvoir faire mieux.

# Variabilité d'une Région à l'autre, le certificat de performance énergétique est contesté

Le PEB est-il à la hauteur de ses responsabilités?

Un bien identique en Flandre, à Bruxelles et en Wallonie aboutit à un certificat PEB au score différent. La faute aux méthodes de calcul et aux grilles de score, qui ne sont pas identiques d'une Région à l'autre.

Devenu incontournable dans l'immobilier, le certificat de performance énergétique (PEB) est en passe de déterminer si un propriétaire a le droit, ou non, d'indexer le loyer d'un bien. Tel est, en tout cas, le projet sur lequel les exécutifs wallon et bruxellois planchent. Pourtant, ce même certificat n'est pas épargné par les critiques.

Selon le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC), la pertinence de cet outil devrait être

remise en question. L'association pointe le fait qu'une habitation identique aboutisse à des PEB aux scores différents dans les trois Régions du pays. En cause, les écarts qui subsistent au niveau des échelles en Flandre, en Wallonie et à Bruxelles.

De quoi crisper certains propriétaires. Valable pour une période de dix ans, le PEB figure parmi les diagnostics immobiliers à réaliser avant la vente ou la mise en location d'un logement. Concrètement, il indique la consommation théorique annuelle calculée par mètre carré de surface brute de plancher de l'habitation. Plus cette valeur est petite, meilleure est la classe énergétique d'un bien, et plus faible est la consommation en énergie de ce bien par rapport au nombre de mètres carrés qu'il renferme.

Cette classification, symbolisée par une lettre («A» pour la meilleure performance énergétique, et «G» pour la moins bonne, sauf en Flandre où le score «G» n'existe pas), revêt donc une importance particulière. Pourtant, il semblerait qu'un même bien obtienne un PEB nettement moins bon par le simple fait d'être localisé dans une autre Région.

### Jusqu'à 195 euros de différence de loyer

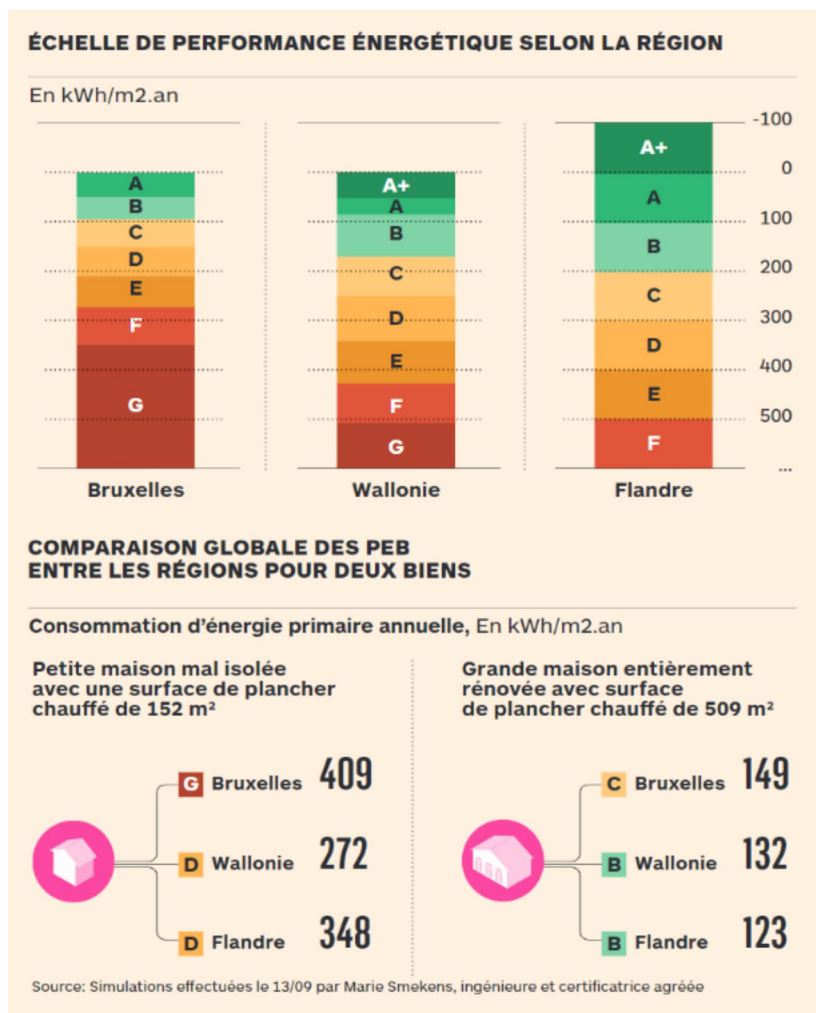
D'après le **SNPC**, une habitation en Région bruxelloise serait considérée comme très énergivore à partir de 345 kWh/m<sup>2</sup>.an, alors que ce même bien en Région flamande et en Région wallonne obtiendrait un score bien moindre. «Une aberration!», s'exclame **Eric Mathay, président de la régionale bruxelloise du SNPC**. D'après lui, au vu des nouvelles normes en rénovation et de la crise énergétique, un «mauvais PEB» est fortement susceptible de détourner un acheteur potentiel ou un candidat locataire d'un bien.

En outre, les propriétaires dont le PEB est moins bon qu'escompté sont contraints de pratiquer des tarifs plus bas pour leurs loyers. «Je me suis livré à un exercice test (en me basant sur le site Loyers Brussels). Il ressort de cette simulation que le propriétaire qui propose un bien à la location avec un PEB «G» réclamera un loyer bien inférieur qu'un propriétaire avec un PEB «A» ou «D» pour un bien du même type. La différence peut aller jusqu'à 195 euros par mois», explique-t-il.

«Certains politiques imaginent désormais utiliser ce certificat PEB pour le lier à une limitation de l'indexation des loyers. Mais où va-t-on?»

### «À Bruxelles, les résultats chutent»

Ces critiques sont-elles justifiées? Afin d'obtenir des informations plus précises sur ces écarts, nous avons pris contact avec une certifiée agréée. Ingénieure, Marie Smekens compte plus de 4.000 certificats PEB établis en Flandre, en Wallonie et à Bruxelles. À notre demande, elle a introduit les mesures de deux biens (une petite maison moins bien isolée de surface de plancher chauffé de 152 mètres carrés, et une maison de surface de plancher chauffé de 509 mètres carrés entièrement rénovée), dans les logiciels de chaque Région. Ainsi, une maison entièrement rénovée de grande taille obtient une classification «B» en Wallonie, «B» en Flandre et «C – » à Bruxelles, tandis que la différence pour une maison de petite taille sans isolation particulière, mais avec des doubles vitrages et une chaudière à condensation, est plus marquée: elle obtiendra un PEB «D» en Wallonie, «D» en Flandre, et... «G» à Bruxelles (voir tableau ci-dessous). «En Flandre et en Wallonie, c'est relativement similaire, mais à Bruxelles les résultats chutent», commente



Marie Smekens.

Au regard de ces chiffres, il est aisé de s'apercevoir qu'il subsiste, pour un même bien, une disparité dans les scores mais aussi au niveau des échelles.

D'après Marie Smekens, les méthodes de calcul et de relevé sont différentes dans chaque Région. *«Chaque Région dispose d'un logiciel dans lequel nous rentrons les mesures. Une fois ces données encodées, le programme délivre un certificat selon sa méthode de calcul. Quant au protocole, les données encodées dans chaque Région diffèrent. Par exemple, à Bruxelles, des murs qui font 29 cm de briques ou 2 centimètres de bois sont classés de la même manière. En Wallonie, les cages d'escalier qui donnent vers les caves doivent être décomptées, tandis qu'à Bruxelles, on fait comme si elles n'existaient pas, etc. Nous avons aussi parfois recours à des valeurs par défaut, qui diffèrent aussi d'une Région à l'autre, ce qui explique toutes ces différences.»*

Joël Solé, chef de cabinet d'Alain Maron, ministre bruxellois de l'Énergie, concède qu'il existe des différences entre les trois Régions. *«Le PEB se discute très largement au sein des trois Régions, mais les normes qui viennent s'y accoler ne sont pas uniformisées (...) La méthode de calcul est commune à 70%, mais des différences subsistent.»*

Mais ces dissemblances ne s'arrêtent pas là. L'experte ajoute qu'il existe aussi une différence dans les calibrages des échelles, ce qui explique les écarts des scores pour les labels PEB. *«Je pense qu'à Bruxelles, le logiciel est conçu pour que seuls les appartements avec beaucoup de surface mitoyenne soient bien classés»,* ajoute-t-elle.

### **Comparer ce qui est comparable?**

Chez Bruxelles Environnement, les spécialistes confirment cette différence de calibrage, mais nuancent. *«L'échelle des classes énergétiques a été créée conformément à la norme européenne d'application sur base du parc des logements de la Région bruxelloise»,* explique Yves Morteihan, chef de département.

La moyenne du parc doit se situer entre D et E, et le niveau d'exigence pour un logement neuf doit se trouver entre B et C. *«La Région bruxelloise possède une part importante d'appartements. Un appartement ou une maison mitoyenne aura des surfaces de déperdition bien moindres qu'une maison quatre façades. Son score énergétique sera dès lors meilleur, ce qui explique ces différences.»* En outre, pour les logements neufs, la Région bruxelloise a posé des exigences strictes, où les classes plus performantes sont moins consommatrices. Le reste de l'échelle étant défini sur cette base, la classe F commence, à Bruxelles, à 276 kWh/m<sup>2</sup>. an (contre 425 en Wallonie et 400 en Flandre).

Peut-on dès lors parler de critères plus stricts? *«Les classes de PEB dans les deux autres Régions sont moins exigeantes en valeur absolue mais en principe, elles sont aussi strictes par rapport au parc de logements de la Région en question»,* argumente Yves Morteihan. *«C'est la même chose, mais organisée dans les trois Régions différentes du pays.»*

En d'autres termes, si l'on souhaite comparer des biens dans la même Région, il est préférable de se référer à la classe énergétique (donc au PEB). Mais si l'on souhaite établir un parallèle entre des logements se situant dans des Régions différentes, il est plus approprié de se référer à la consommation d'énergie primaire en kWh/m<sup>2</sup>. an. Pourtant, les simulations que nous avons réalisées montrent qu'il y a des écarts dans ces consommations énergétiques primaires obtenues. Là encore, Yves Morteihan argumente: *«Les méthodes de calcul et les valeurs par défaut ne sont pas identiques, ce qui explique ces différences. Mais lorsque vous encodez un bien dont toutes les valeurs sont connues, et qu'il n'y a donc pas de valeurs par défaut, le résultat est très proche.»*

Le fait est que ce manque d'homogénéité ne cause pas des tracas qu'aux propriétaires. *«Cela complexifie la prise en compte de la performance des biens sur le marché immobilier. C'est aussi difficile pour les banques de valoriser une habitation dans ces circonstances»,* commente Salim Chamcham, économiste pour Embuild Wallonie.

Valéry Halloy, porte-parole de BNP Paribas Fortis, corrobore. *«Pour éviter toute confusion liée aux PEB, nous avons décidé de lier le taux d'intérêt du prêt hypothécaire à l'efficacité énergétique du logement, mais sur une même base pour toutes les Régions. Si la performance énergétique de la maison ne dépasse pas 150 kWh/m<sup>2</sup>. an, le client bénéficie automatiquement d'une réduction de 0,10% sur le taux d'intérêt. Il n'est toutefois pas impossible que les banques incluent de plus en plus les PEB dans les financements. Avec, pour effet, que la différence de valeur entre les maisons à très bon PEB et celles à très mauvais PEB augmente encore.»*

Dans une volonté d'harmonisation, les Régions sont en pleine concertation, depuis deux ans, pour uniformiser

leur méthode de calcul. «*Les Régions prévoient d'atterrir en 2025 avec une méthode unique*», explique Joël Solé.

L'Union européenne réfléchit aussi à imposer une réforme, avec, peut-être, à la clé, une forme d'alignement des labels. «*On pourrait donc se trouver face à un alignement heureux si on parvient à une méthode de calcul unifiée entre les Régions et ensuite, une directive européenne qui caractérise l'uniformisation des labels PEB*», conclut Joël Solé.

Ewa Kuczinski

## **Le PEB est-il à la hauteur de ses responsabilités ?**

Interdire aux propriétaires d'une passoire énergétique d'indexer – ne serait-ce que temporairement – le loyer de leur locataire, c'est une idée qui a du sens et qui rencontre deux objectifs: inciter les propriétaires à rénover et éviter que les locataires ne soient étranglés une première fois par leurs factures énergétiques et une seconde par l'indexation de leur loyer. De plus, il suffirait de se fier au certificat PEB de l'habitation pour décider si elle fait – ou non – partie des passoires énergétiques. Simple, clair et objectif. Du moins en théorie. Car la pratique est moins limpide.

Alors qu'il est passé d'un document plus ou moins anecdotique, une formalité – de plus – à réaliser lors de la vente ou de la mise en location d'un bien immobilier, le PEB a acquis depuis la crise énergétique un pouvoir considérable. Certains agents immobiliers en parlent désormais comme le critère numéro 1 des candidats acquéreurs, qui relèguent la terrasse et l'espace de télétravail bien derrière. Le PEB s'imisce aussi dans la fiscalité. Par exemple, en Région bruxelloise, dès avril 2023, un acquéreur qui parvient à «gagner» deux lettres dans le PEB de son habitation pourra bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement. Que la performance énergétique des bâtiments devienne un levier dans la rénovation énergétique du parc immobilier est normal et tout à fait souhaitable.

Mais lorsque l'on confère tant de pouvoir à un certificat, il ne doit y avoir aucun doute possible sur son objectivité et sur sa clarté. Or, sur ces points, le bât blesse. Par exemple, pour un même niveau de consommation, la Région bruxelloise dégage le PEB rouge tandis que la Flandre et la Wallonie sont moins sévères. Certes, cela s'explique par le fait que le parc immobilier de chaque Région – et donc la performance énergétique de référence – est différent.

De même, le fait qu'un bien puisse passer d'un PEB «D» à un PEB «G» en 10 ans s'explique par des règles devenues plus strictes, en même temps que le métier de certificateur s'est professionnalisé. Quant au constat que la consommation théorique indiquée sur le certificat est presque toujours plus élevée que la consommation réelle, c'est la faute aux hypothèses, nécessaires pour réaliser ce genre d'exercice.

Bref, tout s'explique toujours, mais en termes de confiance dans l'outil de mesure, on doit pouvoir faire mieux.

Isabelle Dykmans